|  |
| --- |
| **בית המשפט המחוזי במרכז-לוד** |
|  |
| ת"א 3608-04-14 החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ נ' מי הוד השרון בע"מ | 14 פבר 20173608-04-14 |
|  |
| **השופטת** | ד"ר איריס רבינוביץ ברון |
|  |
| **תובעת** | החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מע"י עו"ד שלומית סלעעו"ד מיטל פיקרעו"ד אורי שמש |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **נתבעת** | מי הוד השרון בע"מע"י עו"ד דוד אבידן |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|   |

**מבוא**

1. בפני תביעה לסעד הצהרתי שהגישה החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ כנגד מי הוד השרון בע"מ – תאגיד המים והביוב של הוד השרון. התובעת עותרת לסעד הצהרתי בדבר העדר חבות בהיטלי ביוב וצנרת מים ולבטלות דרישת תשלום מיום 4.2.14 בגין אגרות פיתוח מערכות המים והיטל ביוב בגין 23,012 מ"ר קרקע ו-9537 מ"ר בנייה שהוצאה על סך של 4,235,630.79 ₪ (להלן: "דרישת התשלום") בגין נכס מקרקעין הידועים כגוש 6574 חלקה 322 (להלן: "הנכס").הנתבעת הגישה כתב הגנה.התובעת הגישה כתב תשובה.הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית. מטעם התובעת הוגש תצהירו של מר ירון דינוביץ, מנהל הנדסה בתובעת. מטעם הנתבעת הוגש תצהירו של מר עופר ברש, מנכ"ל הנתבעת.בדיון ההוכחות נחקרו המצהירים מטעם הצדדים. כמו כן, זומנה לעדות על ידי הנתבעת הגב' קרן מעודי, אשר מכתבה צורף לתצהירו של מר עופר ברש. הגב' קרן מעודי מפיקה אגרות והיטלים של מים וביוב עבור הנתבעת וכן עבור עירית הוד השרון.הצדדים הגישו את סיכומיהם בכתב. **רקע עובדתי**
2. התובעת חוכרת נכס מקרקעין בשטח של כ-23,000 מ"ר בשטחה של הוד השרון.התובעת רכשה את זכויותיה בנכס מחברת תנובה אקספורט. ביום 20.11.1989 נחתם הסכם "משולש" בין התובעת, תנובה אקספורט והבעלים של המקרקעין - רשות הפיתוח (באמצעות מנהל מקרקעי ישראל). מטרת ההקצאה בהתאם להסכם: הקמת בית אריזה.במהלך השנים שבהן תנובה אקספורט חכרה את הנכס (ככל הנראה מאז שנת 1970) היא ניהלה במקום בית אריזה להדרים. בתקופה זו ניתנו לתנובה אקספורט מספר היתרי בנייה. בבקשות להיתרי בנייה סומן השימוש כ"תעשייה".לאחר שהתובעת הפכה לחוכרת של הנכס, הוגשו על ידה מספר בקשות לתוספות בנייה. כאשר הוגשו בקשות אלו סומן על ידה השימוש ל"תעשייה". התובעת חויבה בהיטלים בגין תוספות הבנייה.יצויין כי דרישת התשלום נשוא התביעה איננה מתייחסת לשטחים בגינם הוצאו היתרי הבנייה בתקופה בה התובעת חוכרת את הנכס ואשר בגינם אין מחלוקת כי שולמו על ידה ההיטלים.ביום 4.2.14 הוצאה על ידי הנתבעת לתובעת דרישת תשלום. בדרישת התשלום צוין כי: "מבדיקה שנערכה עולה כי בזיקה לנכס בוצעו עבודות חדשות להתקנת תשתיות מים וביוב על ידי התאגיד וכי בגין הנכס לא שולמו עד כה היטלי מים וביוב כמתחייב על פי דין, הן בגין שטח המקרקעין והן בגין המבנים הקיימים בנכס."הדרישה כללה דרישה לתשלום סך של 1,880,013.5 ₪ בגין היטל ביוב על פי חוק העזר להוד השרון (ביוב) תשכ"ו – 1965 וסך של 2,355,617.29 ₪ בגין אגרת הנחת צינורות מים בהתאם לחוק העזר להוד השרון (אספקת מים) תשכ"ו-1966. סה"כ לחיוב בגין היטלי מים וביוב: 4,234,630.79 ₪.מכאן התביעה שבפני. **תמצית טענות הצדדיםטענות התובעת**
3. לטענת התובעת, לא ניתן לתבוע כעת היטלי מים וביוב בגין נכס שמחובר למים ולביוב מזה עשרות שנים.התובעת מציינת כי ניתנו על ידי העיריה אישורים להעברת הזכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין. לטענתה, ככל שרבצו על הנכס חובות בגין היטלים, אישור זה לא היה אמור להינתן. התובעת טוענת כי הסתמכה על האישור להעברת זכויות שניתן על ידי העיריה. בהתאם להסכם המשולש שחתמה עליו, היתה המוכרת (תנובה אקספורט) צריכה לשאת בהיטלים מסוג זה. מבדיקה שנערכה על ידי התובעת התברר כי תנובה אקספורט נמצאת בפירוק ולכן גם לא צורפה על ידי התובעת כצד לתביעה.התובעת מכחישה את הטענה כי לא שולמו בשעתו על ידי תנובה אקספורט היטלים בגין הנכס.התובעת אף איננה מקבלת את טענת הנתבעת כי הנכס כלל לא היה חייב בשעתו בהיטלים. אין ממש בטענות הנתבעת כי מדובר היה בנכס חקלאי ולכן לא נגבו בגינו היטלים. אין בסיס חוקי לכך ולא הוכח כל נוהג של העיריה לעניין זה.התובעת מוסיפה וטוענת כי ככל שלא נגבו בשעתו היטלים, התביעה התיישנה.מעבר לכך, טוענת התובעת כי אף לא הוכח כי בוצעו עבודות חדשות המשמשות את הנכס. **טענות הנתבעת**
4. הנתבעת טוענת כי לא שולמו היטלים בגין השטחים בגינם הוצא החיוב.נטל ההוכחה ששולמו ההיטלים מוטל על התובעת.בבדיקה שנערכה בארכיב העיריה לא נמצאו קבלות על תשלומי היטלים בגין הנכס, למרות שנמצאו קבלות עבור נכסים אחרים, באותו אזור, משנות השישים.עוד טוענת הנתבעת כי התובעת איננה יכולה לבסס את תביעתה על טענה להתיישנות שכן טענת ההתיישנות היא בגדר "מגן ולא חרב".יש להוסיף שבמסגרת התצהיר שהוגש מטעם הנתבעת, הועלתה טענה נוספת לפיה השימוש שהתובעת עושה במקרקעין הוא שימוש בניגוד או בחריגה מההיתר ומהיעוד, וכי בשל כך נוצר קושי לעיריה ולנתבעת לדעת כי יש בסיס לחייב את התובעת בתשלום היטלים. **טענות תשובה של התובעת**
5. בכתב התשובה, במענה לטענות הנתבעת לעניין ההתיישנות, טוענת התובעת כי בהקשר של תביעה לקיום זכות ניתן לטעון להתיישנות שכן יש לראות את דרישת התשלום כתביעה (רע"א 187/05 נעמה נסייר נ' עירית ראשון לציון (פורסם במאגרים, 20.6.10)).עוד מוסיפה התובעת וטוענת כי ככל שאי הגבייה היתה טעות של הנתבעת, היו לה הזדמנויות רבות לתקן את הטעות.טענת הנתבעת כי הנכס היה פטור מתשלום היטלים בשעה שנבנה בשל היותו בייעוד חקלאי היא מוטעית. מדובר בייעוד של תעשיה למטרות חקלאות.בסיכומיה ציינה התובעת כי טענת הנתבעת שהועלתה בתצהיר לפיה השימוש שעושה התובעת במקרקעין הוא שימוש בניגוד או בחריגה מההיתר והיעוד ומכאן הקושי של העיריה לדעת כי יש לחייבה בהיטלים, הינו בגדר הרחבת חזית אסורה שלה התנגדה התובעת כבר בדיון. **דיון והכרעה**
6. בהתאם לדין, הכלל הוא שחיוב בהיטל הינו חד פעמי. משמע, משעה ששולם היטל מסוג מסוים בגין נכס, ובכלל זאת היטלים בגין ביוב וצנרת מים נשוא דרישת התשלום, אין מקום לשוב ולגבות בגינו היטל פעם נוספת (למעט במקרים חריגים שאינם מעניננו) (ר' ע' שפיר אגרות והיטלי פיתוח ברשויות מקומיות 115 (1998)).הנתבעת איננה חולקת על עקרון זה ולכן ציינה בדרישת התשלום עצמה כי לא שולמו בעבר היטלים בגין הנכס.
7. התובעת מוסיפה וטוענת, כי גם אם לא נגבו היטלים בעבר, הרי שככל שהיו הבעלים הקודמים חייבים בתשלום, הרי שגם אם לא נגבו מהם התשלומים, לא ניתן לגבות אותם כיום מהתובעת.הנתבעת חולקת על כך.
8. יש לבחון, אם כן, את השאלה האם הנכס היה חייב בהיטלים עוד בטרם הועברו הזכויות בו לתובעת וכן את השאלה האם בפועל שולמו בגינו היטלי ביוב ומים.
9. הצדדים חלוקים, אם כן, לגבי השאלה האם היה צריך לחייב את הנכס בהיטלים בשעתו. המדובר בתקופה שבה תנובה אקספורט היתה החוכרת של הנכס והפעילה בו בית אריזה להדרים.אין מחלוקת כי הנכס היה מחובר בשעתו לביוב ולמים וכי חוקי העזר של עירית הוד השרון, אשר מכוחם הוצאו לתובעת החיובים לתשלום ההיטלים נשוא דרישת התשלום, היו בתוקף כבר באותה עת.התובעת טוענת כי הנכס היה אמור להיות מחויב בשעתו בהיטלים.הנתבעת טוענת כי מדובר היה בנכס בייעוד חקלאי ולכן לא היה חייב ואף לא חויב בהיטלים.ראשית, יש לבחון, אם כן, את השאלה מה היה ייעוד הנכס. עיון בתוכניות שהוגשו על ידי הנתבעת מלמד כי בהתאם לתקנון התוכנית הר/145 מטרת התוכנית היא "ייעוד שטח לאיזור תעשיה הקשורה לחקלאות" (נספח ב' לתצהיר ברש מטעם הנתבעת).עוד נקבעו הוראות לגבי הבנייה המותרת. במסגרת ההערות צוין כך:"2) על מגרש תעשייתי ששטחו 10 דונם ומעלה, מותר להקים בית מגורים לשומר בשטח של עד 125 מ"ר. 3) מותר להקים ביתן לשוער על יד הכניסה למפעל בקו בנין אפס."בתוכניות הבאות נשמרה ההגדרה של "תעשיה הקשורה לחקלאות". בתוכנית שיכונים ציבוריים בטבלת האזורים צוין "מגרש לתעשיה ומלאכה" (צורף לאחר נספח ה' לתצהיר ברש מטעם הנתבעת).בהתאם לתוכנית מתאר הר/145 מיום 4.9.68 גוש 6574 מסומן שטח הנכס בצבע סגול המוגדר כ"אזור מלאכה ותעשיה" (נספח ב' לתצהיר ברש מטעם הנתבעת). כך גם בתשריט התוכנית המפורטת הר/145/3 מיום 7.5.70, בתשריט תוכנית מפורטת הר/145/5 מיום 30.7.95 ובתשריט תוכנית שיכון ציבורי 3/25/8 שפורסמה למתן תוקף ביום 15.3.93 (נספחים ד', ה' והנספח שצורף לאחר נספח ה' לתצהיר ברש מטעם הנתבעת, בהתאמה).המסקנה העולה מן האמור הינה כי הייעוד במועדים הרלבנטיים לא היה, כטענת הנתבעת, חקלאי, אלא של תעשיה הקשורה לחקלאות.מבלי לגרוע מהמשמעות של קביעה זו, יש לבחון את השאלה האם הוכיחה הנתבעת את טענתה כי נכסים חקלאיים לא חויבו בשעתו בהיטלים, אלא לאחר שינוי ייעודם.
10. הנתבעת טוענת, אם כן, כי העיריה לא נהגה לגבות היטלים בגין נכסים חקלאיים.המצהיר מטעם התובעת הצהיר בסעיף 17 לתצהירו כי נודע לו מהגזבר כי לא גבו בשעתו היטלים בגין שטחים חקלאיים.המצהיר נחקר לעניין זה והשיב כך (ר' מעמ' 22 לפרוט' הדיון שורה 24 ועד עמ' 23 שורה 3):"ש.בסעיף 17 לתצהיר שלך, אתה אומר שגזבר העירייה אמר שהוד השרון הייתה מנועה מלגבות היטלי פיתוח?**ת.לא על שטחים חקלאיים היא לא גבתה. הפרקטיקה הייתה שהיא לא גובה היטלי מים וביוב לשטחים חקלאייםש.כל מה שאתה אומר בסעיף זה נשען על מה שאמר לך אותו גזבר?ת.אני יודע שלא גבו על סמך זה שבדקתי עם כמה וכמה אנשים כולל הגזבר עצמו, ההסבר היה שהפרקטיקה היא שעל שטחים חקלאיים לא גובים היטלי מים וביוב.ש.לא חשבת שאותו גזבר צריך לתת תצהיר ולשכנע אותנו? אתה מדבר על פרקטיקה מלפני 40-45 שנה.ת.אני דיברתי עם הגזבר והוא אמר לי בצורה מפורשת שלא גבו, על זה אני נסמך ועל סמך הידע שלי שבדקתי גם עם מי שמחשב את כל ההיטלים, לדוג' קרן מי שהייתה כאן קודם, או עם האנשים שעובדים בהנדסה, בחישוב ההיטלים, גם איתם וגם עם הגזבר**".לעניין זה אף הובאה לעדות מטעם הנתבעת הגב' קרן מעודי. מכתבה צורף לתצהיר מטעם הנתבעת ונכתב בו כך:"לכבוד...**הנדון: חיוב נכס חקלאי בהיטלי מיום וביוב – הוד השרון...כאחראית תחום אגרות והיטלים של תאגיד מי הוד השרון בע"מ במשרד מנהל ההנדסה בעיריית הוד השרון, אני עורכת את החיובים של היטלי המים והביוב עבור התאגיד.מנסיוני ולמיטב ידיעתי המקצועית, עירית הוד השרון ו/או התאגיד מעולם לא הטילו היטלי מים וביוב מנכסים שייעודם חקלאי, אלא לאחר שינוי הייעוד."**בחקירתה הנגדית, העידה הגב' מעודי כי היא עובדת בתחום הזה בהוד השרון ארבע שנים ולפני כן עבדה במקום אחר (ר' עמ' 17 לפרוט' הדיון, ש' 14). עוד העידה כך: "...בתקופתי לא הגישו בקשה בקרקע חקלאית, זה רק ממה שאני יודעת מקודמי בתפקיד" (ר' עמ' 19 לפרוט' הדיון, ש' 12-11). יצויין כי כאשר נשאלה העדה כיצד היא קובעת את הייעוד של הנכס השיבה כי היא עושה כן לפי התב"ע.**מדובר, אם כן, ביחס לשני העדים, בעדות שמועה. לא הובאו עדים ומסמכים הרלבנטיים לעניין חיוב נכסים חקלאיים בהיטלים מהמועדים הרלבנטיים שיש בהם כדי ללמד על האופן בו נהגו בעירייה באותה עת.**
11. הנתבעת טוענת כי מבחינת המצב המשפטי, לא היה בסיס חוקי לגבות היטלים מנכס חקלאי. הנתבעת מפנה לפקודת העיריות [נוסח חדש] ולצו המועצות המקומיות.בתצהיר מטעם הנתבעת צוין כך:"17. מייעוץ משפטי שניתן לי ומבירור שערכתי מול גזבר העירייה, התברר לי כי בעטיה של הוראת סעיף 161 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") (ר' גם סעיף 14 לתוספת השנייה בצו המועצות המקומיות (א) תשי"א-1950 (להלן: "צו המועצות המקומיות") אשר קובעת כי הכנסות מהיטלים ו/או ארנונות על שטחים חקלאיים אינה כדין בהעדר אישור של הועדה החקלאית, לא הוטלו ו/או נגבו היטלי פיתוח לרבות היטלי מים וביוב – מבעלי נכסים בייעוד חקלאי בהוד השרון".בסיכומיה, מפנה הנתבעת אף לסעיף 12 לצו המועצות המקומית.עיון בתוספת השנייה לצו המועצות המקומיות מלמד שפרק זה דן בהקמת ועדה חקלאית. בהתאם למפורט בתוספת (ר' סעיף 12), ישנן הוראות מיוחדות לגבי "ענין חקלאי" לפיהן הועדה החקלאית דנה בהם תחילה.הגדרת "עניין חקלאי" חלה לגבי "...הטלת היטלים, מסים ואגרות על העוסקים בחקלאות כאמור בקשר לאדמה חקלאית..." (ההדגשה הופסה – א.ר.ב.).ההגדרה חלה, אם כן, רק על אדמות חקלאיות.בהתאם להגדרות בסעיף 1 לצו, "אדמה חקלאית" – קרקע בתחום המועצה המשמשת למטע, למשתלה, למשק בעלי חיים, לגידול תוצרת חקלאית או פרחים או לייעור, ושטחה שני דונמים לפחות, למעט קרקע הכלולה בהגדרת "בניין" בסעיף 1 לצו";הנכס נשוא התביעה שימש בזמנו כבית אריזה להדרים, והוצאו עבורו היתרי בניה באותה תקופה. לכן הוא איננו בא בגדר ההגדרה האמורה של "אדמה חקלאית" וכפועל יוצא מכך אף לא של "עניין חקלאי" אשר לועדה החקלאית נגיעה לעניין הטלת היטלים לגביו.יש לבחון האם היתה בחקיקת המשנה של עירית הוד השרון מגבלה על הטלת היטלים על הנכס במועדים הרלבנטיים.בכל הנוגע לחקיקת המשנה מכוחה הוטלו ההיטלים, לא נטען על ידי הנתבעת לקיומו של פטור לנכסים ליעוד חקלאי, בחוק העזר להוד השרון (אספקת מים), תשכ"ו – 1966.בחוק העזר להוד השרון (ביוב), התשכ"ו – 1965, בסעיף 2 נקבע כי:"(ב) בעל נכס המהווה קרקע חקלאית לא חייב בהיטל ביוב בעד אותו נכס; ואולם קיים בנין בנכס כאמור, חייב בעל הנכס בהיטל ביוב בעד שטח הבנין, בהתאם לשיעורים הנקובים בתוספת...**(ג) נכס שהיה קרקע חקלאית וייעודו שונה בתכנית לכל ייעוד אחר, חייב בעליו בתשלום היטל ביוב מלא**."סעיף זה המעניק פטור ל"קרקע חקלאית" הוסף בתיקון משנת תשס"ה ולכן איננו רלבנטי למועדים בהם היה הנכס בבעלות בעליו הקודמים.בנסיבות אלו, אין צורך לבחון האם בית אריזה להדרים בא בגדר "קרקע חקלאית".**המסקנה העולה מן האמור היא כי לא שוכנעתי כי בפועל לא נגבו היטלים מנכסים כדוגמת הנכס נשוא התביעה, שבא במסגרת "תעשיה שקשורה לחקלאות" ואף לא שוכנעתי כי היה בסיס חוקי להימנע מלגבות היטלים בגין נכס מסוג זה.**בתצהיר מטעם הנתבעת, ציין המצהיר מטעמה כי התובעת עושה שימוש בנכס פעילות ב"שימוש חורג" בלא היתר ולא כדין, דבר שסייע לה במשך השנים לחמוק מתשלום היטלים בעד הנכס שבבעלותה.התובעת טוענת כי מדובר בהרחבת חזית אסורה.אכן, עיון בכתב ההגנה (המונה 25 עמודים) שהוגש על ידי הנתבעת, מלמד כי אין בו טענה לפיה התובעת פועלת בניגוד להיתר וכי מכאן הקושי שהיה לגלות כי יש לחייבה בהיטלים.**לפיכך, אני מקבלת את הטענה כי מדובר בהרחבת חזית אסורה, שאין להידרש לה.מעבר לכך, מכיון שלא שוכנעתי כי הנכס היה פטור מלכתחילה מהיטלים הרי שממילא מתייתרת ההכרעה בטענה זו.**
12. התובעת טוענת כי משעה שהנכס היה מחויב בשעתו בהיטלים, הרי שגם אם הנתבעת לא גבתה את ההיטלים ולו גם בטעות, אין באפשרותה לגבות את ההיטלים מהתובעת.הנתבעת איננה מקבלת טענה זו.עיון בפסיקה מעלה כי יש לקבל בעניין זה את גישת התובעת.ברע"א 3746/05 לרר נ' עירית הרצליה (פורסם במאגרים, 6.11.07) (להלן: "עניין לרר") נפסק לעניין זה כך (בסעיף 4 לפסק הדין):"חוק העזר מורה לנו איפוא כי החיוב בהיטל הוא חיוב שעל העירייה לגבות מהחייב כאשר מתגבש החוב לראשונה, לפי החלופות שמונה סעיף 5. הימנעות של העירייה, מטעם שאינו מוצדק בדין, מלגבות היטל מהחייב כאשר מתגבש החיוב בהיטל לראשונה, מהווה מחדל שתוצאתו היא שלא ניתן יהיה לגבות את ההיטל מאדם אחר, לאחר העברת הבעלות בנכס, בגין פעולה מאוחרת הנופלת גם היא בגדר המושג "סלילה". זאת לאור עקרון חד פעמיות ההיטל כשהוא נקרא יחד עם הוראות סעיף מקור החיוב. לכן במצב בו ייקבע שהעירייה לא חייבה בהיטל חייב קודם, למרות שהיתה יכולה לעשות כן כדין, הרי שלא ניתן יהיה להטיל חיוב בגין "הרחבה" מאוחרת." (ההדגשה במקור – א.ר.ב.).בעניין לרר נקבע כי אין לשלול את האפשרות שהמערערים שינו את מצבם לרעה בעקבות ההתנהלות של העירייה.כך גם בעניננו. כפי שצוין לעיל, התובעת טוענת כי הסתמכה על אישור העברת הזכויות שניתן על ידי העיריה. למעשה, ניתן אישור נוסף על ידי העיריה שכן ניתן אישור עיריה ביום 26.10.89 (נספח 9 לתצהירו של דינוביץ שהוגש מטעם התובעת) ובמסגרת הליך רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין קיבלה התובעת מהעיריה ביום 16.9.10 אישור נוסף בדבר העדר חובות לנכס (ר' סעיף 20 לתצהירו של דינוביץ ונספח 10 לתצהירו).בעניננו חלפו שנים רבות וככל שתידרש התובעת להוכיח כי בפועל שולמו ההיטלים בגין הנכס, יידרשו להציג קבלות על תשלומים בשנות השישים. בסעיף 7 להסכם בין התובעת לבין תנובה אקספורט צוין כי החבות בהיטלים עד למועד המסירה חלה על המוכרת. התובעת מציינת כי תנובה אקספורט נמצאת בפירוק.**לכן, אני סבורה כי יש להחיל את שנפסק בעניין לרר על עניננו. התוצאה היא כי אין לאפשר לנתבעת, בנסיבות שפורטו לעיל, לדרוש מהתובעת היטלים שהיה באפשרותה לגבות מתנובה אקספורט, אף אם לא נדרשו ו/או לא שולמו בשעתו.**לנוכח האמור, ההכרעה בשאלה האם שולמו בשעתו תשלומים בגין היטלי ביוב ומים על ידי תנובה אקספורט אם לאו, מתייתרת. ליתר זהירות, אדון אף בשאלה זו.
13. בכל הנוגע לשאלה האם שולמו היטלי ביוב ומים בעבר בגין הנכס, הצדדים חלוקים ביחס לשאלת נטל ההוכחה בעניין זה.הנתבעת טוענת כי נטל ההוכחה מוטל על התובעת, כפי שהוא מוטל על כל תובע הנדרש להוכיח את תביעתו.התובעת איננה מקבלת טענה זו. לשיטתה, יש לבחון את אופי ההליך. דרישת התשלום הוצאה על ידי הנתבעת. התביעה לסעד הצהרתי, הינה הדרך שנקבעה על פי דין להתגונן מפני דרישת התשלום.לכן, לשיטתה, הנטל על הנתבעת להוכיח את התקיימות התנאים העומדים בבסיס דרישת התשלום.התובעת מוסיפה ומפנה לכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה – 2015,סעיף 11:"11. (ד) רואים את כל אלה כבנייה ששולם בעדה תשלום קודם:**(1) בנייה שהקמתה החלה לפני יום התחילה... בנכס שחובר לפני יום התחילה בידי הרשות המקומית...לאספקת מים באמצעות מערכת מיום או להזרמת ביוב באמצעות מערכת ביוב...**" (ההדגשה הוספה – א.ר.ב.).אמנם, כפי שאף ציינה התובעת בסיכומיה, הכללים הותקנו לאחר שהוצאה דרישת התשלום נשוא התביעה ולכן אינם חלים עליה. יחד עם זאת, נראה שיש בהסדר שנקבע בכללים כדי לשמש אינדיקציה להכרעה הראויה בשאלת נטל ההוכחה.לא מצאתי מענה לעניין זה בסיכומי הנתבעת.אני סבורה כי, ככל שמדובר במצב דברים בו הנכס היה חייב בהיטלים בעבר, הנטל על הנתבעת להראות כי לא שולמו. אין זה סביר לצפות מנישום שיחזיק בידיו קבלות מלפני שנים כה רבות ובפרט כאשר מדובר במועדים שקדמו לרכישת הנכס על ידו. בעניננו, מדובר בדרישה לאתר קבלות משנות השישים של המאה הקודמת, כאשר הזכויות בנכס היו נתונות לתנובה אקספורט.המצהיר מטעם הנתבעת הצהיר כי בעירייה לא נמצאו קבלות בגין תשלום היטלים עבור הנכס. בתצהירו של המצהיר מטעם הנתבעת מר ברש צוין לעניין זה כך:"5. אציין כי מבדיקה שנערכה באגפי הגביה וההנדסה בעירית הוד השרון, נמצא שמדובר במקרה מובהק בו בגין הנכס לא נשאו בעלי הנכס מעולם בתשלום היטלי ביוב ואגרת הנחת צנרת מים בגין רכיב הקרקע ו/או המבנים נשוא החיוב, לא במישרין ולא בעקיפין. (ההדגשות במקור – א.ר.ב)"העד נחקר לעניין זה והשיב כך (ר' עמ' 29 לפרוט' הדיון):**"ש. כשאתה אומר שבדקתם קבלות וההיתרים בתיקים בעירייה עשית זאת בעצמך?ת. לא. הראו לי את החומר. אבל לא עשיתי זאת בעצמי. הראו לי את הממצאים וגם את הסכומים."** המדובר, אם כן, בעדות שאיננה מבוססת על ידיעה אישית של המצהיר. כמו כן, לא צורפו כל מסמכים לביסוס הטענה.**עולה מן האמור כי הנתבעת הביאה עדות שהיא בגדר עדות שמועה ולא הוכיחה כנדרש כי לא שולמו היטלים בגין הנכס. לכן גם מטעם זה, יש לקבל את התביעה.**
14. **סיכומו של דבר, התביעה מתקבלת. ניתן בזאת סעד הצהרתי בדבר בטלות דרישת התשלום מיום 4.2.14 בגין אגרות פיתוח מערכות המים והיטל ביוב בגין 23,012 מ"ר קרקע ו-9537 מ"ר בנייה שהוצאה על סך של 4,235,630.79 ₪ בגין הנכס נשוא התביעה ובדבר העדר חבות של התובעת כלפי הנתבעת על פי דרישת התשלום האמורה.אני מחייבת את הנתבעת לשאת בהוצאות התובעת (אגרת משפט) בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד הוצאתן ועד התשלום המלא בפועל ובנוסף לכך בשכ"ט עו"ד בסך כולל של 20,000 ₪. סכומים אלו ישולמו לתובעת תוך 30 יום.המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.** ניתן היום, י"ח שבט תשע"ז, 14 פברואר 2017, בהעדר הצדדים. 